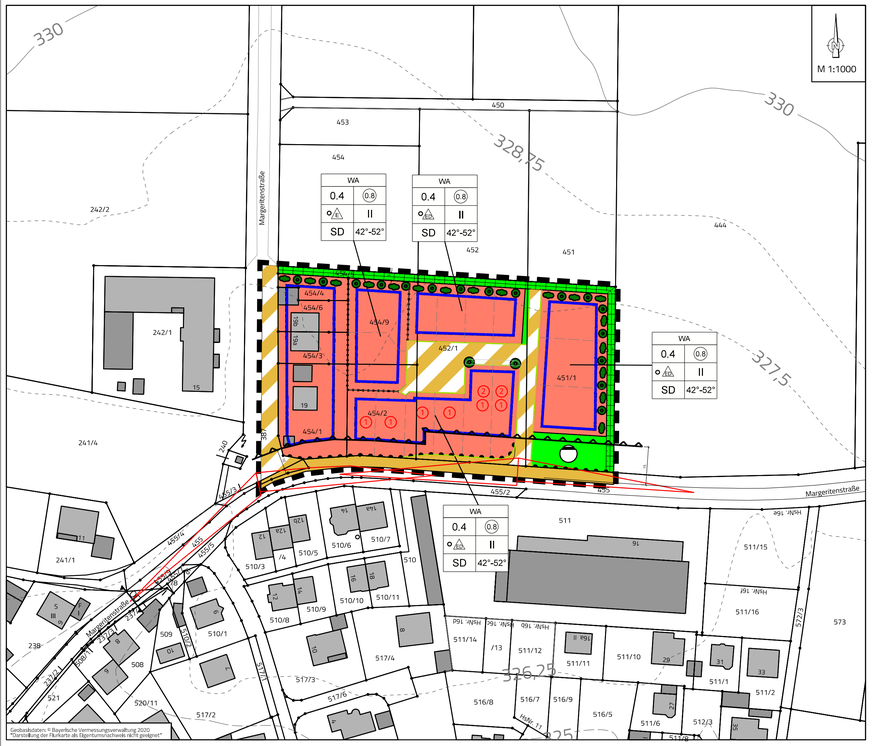
Bebauungsplan Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB



Zeichenerklärung für Festsetzungen

Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- II — Zahl der Vollgeschosse (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
- SD 42°-52° — Satteldach mit 42°-52° Dachneigung

Baugebiet

- Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche (öffentlich)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- BVZ (Bauverbotszone): 15,0 m bzw. 10,0 m (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)
- Sichtdreiecke (siehe textl. Festsetzungen Nr. 9)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Offener Graben
- Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Regenrückhaltung von Oberflächenwasser (RRB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung — Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ohne Standortbindung (Auswahl gemäß "Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach") (siehe textl. Festsetzungen Nr. 11.5)

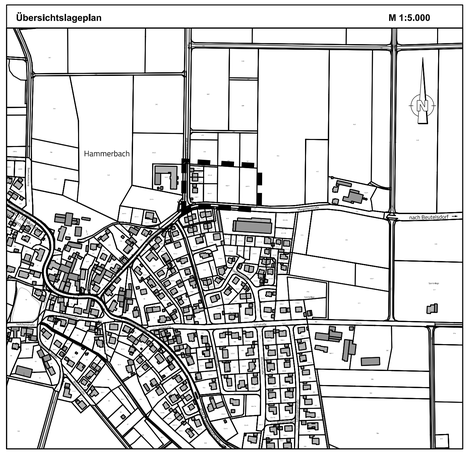
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- (1) Siehe textl. Festsetzungen Nr. 5
- (2) Siehe textl. Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5

Zeichenerklärung für Hinweise zum Bebauungsplan

- bestehende Grundstücksgrenze
- mögliche Grundstücksgrenze
- 411 — Flurstücksnummer
- Bestehende Bebauung / Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Anlagen, z. B. Carport, Terrassenüberdachung
- 300 — Höhenlinien (m ü. NN)
- Vorgeschlagene Straßenraumgestaltung
- OD — Ortsdurchfahrtsgrenze

Übersichtslageplan — M 1:5.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)
Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB der Stadt Herzogenaurach als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)
Es gelten die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Maße für Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angaben der jeweils höchstzulässigen Vollgeschosse.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO und Art. 6,7 BayBO)
Es ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern (siehe Planeintrag) zulässig.

4. Höhenlage Fertigfußboden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) darf max. 0,30 m über dem Niveau der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

Planeintrag (2):
Ausschließlich bei der Errichtung eines Doppelhauses in West-Ost-Richtung darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) max. 0,30 m über der festgesetzten Höhe von 327,05 m ü NN liegen.
Bei einer hiervon abweichenden Bebauung (Einzelhaus oder Doppelhaus in Nord-Süd-Richtung) darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FF OK EG) max. 0,30 m über dem gemittelten Niveau der Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, sofern keine entwässerungstechnischen Gründe dagegen sprechen.

5. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Art. 6 BayBO) / Bezugshöhe
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
abweichende Festsetzungen gelten bei einer Doppelhausbebauung im gesamten Geltungsbereich:
- zwischen den Doppelhäusern ist die Errichtung von Terrassenüberdachungen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig. Die zulässigen Größen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 g) BayBO sind zu beachten.
- eine versetzte Bauweise der Doppelhäuser um max. 1,0 m ist ohne zusätzliche Abstandsflächen zulässig.

Für die gesondert gekennzeichneten Flächen werden folgende weitere Abweichungen festgesetzt:
Planeintrag (1):
Bemessung der Abstandsflächentiefe nicht nach der natürlichen Geländehöhe sondern nach dem gemittelten Straßenniveau am Baugrundstück. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes auf diese Höhe ist zulässig.
Planeintrag (2):
Ausschließlich bei der Errichtung eines Doppelhauses in West-Ost-Richtung erfolgt die Bemessung der Abstandsflächentiefe nicht über die natürliche Geländehöhe sondern über die festgesetzte Höhe von 327,05 m ü NN. Eine Auffüllung des natürlichen Geländes auf diese Höhe ist zulässig.
In Falle einer Einzelhaus oder Doppelhausbebauung in Nord-Südrichtung ergibt sich die Bezugshöhe über das gemittelte Straßenniveau.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) sind nur
- Garagen, Carports und Stellplätze mit den entsprechenden Zufahrten,
- Fahrrad- und Mülluntersträde,
- Garten und Gerätehäuschen (Holzausführung) bis zu einer Größe von 7,0 m² sowie
- Einfriedungen

unter Beachtung des Art. 6 BayBO zulässig.
Die Stellplatzsatzung der Stadt Herzogenaurach (in der Fassung vom 03.04.2009) ist zu beachten.
Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze.

7. Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, Art. 6 und Art. 81 BayBO)
Bei Eingabe einer Baugenehmigung/Genehmigungsfreistellung ist im Grundrissplan des Erdgeschosses der geplante Baukörper mit den anschließenden Erschließungsflächen darzustellen und mit Höhenangaben zu kennzeichnen.

Doppelhäuser sind mit gleicher Trauf- und Firsthöhe, gleicher Dachfarbe sowie gleichem Dachneigungswinkel zu errichten.
Doppelhäuser müssen sich hinsichtlich der Fensteranordnungen, Proportionen von Wandöffnungen, Fassadenfarbe usw. gestalterisch angleichen.

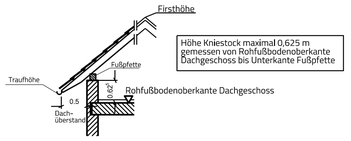
7.1 Dachform, Dachneigung
Als grundsätzliche Dachform der Hauptgebäude wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 42° - 52° festgesetzt.
Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche auszuführen.

7.2 Traufhöhe
Die zulässige Traufhöhe wird auf max. 3,50 m über Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (FF OK EG) festgesetzt. (siehe Skizze7.4).

7.3 Firsthöhe
Die max. zulässige Firsthöhe wird bei der Satteldachbebauung auf 10,0 m über Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (FF OK EG) festgesetzt. (siehe Skizze7.4).

7.4 Kniestock
Die Höhe des Kniestocks wird auf 0,625 m begrenzt (siehe Skizze).

Skizze Kniestock / Traufhöhe / Dachüberstand / Firsthöhe



7.5 Dachdeckung
Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind Ziegel im Farbton ziegelrot bis mittelbraun und anthrazit zulässig. Hochglänzende bzw. reflektierende Ziegel sind unzulässig.

7.6 Dachüberstand
Der max. zulässige Dachüberstand ist auf 0,50 m begrenzt (siehe Skizze 7.4).

7.7. Garagen
Stehen Garagen nebeneinander auf der Grenze, sind sie in gleicher Gebäudehöhe, mit gleicher Dachneigung sowie gleichem Gesimsdetail zu errichten.
Als Dachform ist neben dem Satteldach (42° - 52°) auch die Ausführung eines vollständig extensiv begrünten Flachdachs zulässig.
Auf Garagen, deren Höhe die Oberkante des Fertigfußbodens Obergeschoss nicht überschreitet, sind Dachterrassen zulässig. Die Nutzung einer Dachterrasse muss einen Grenzabstand von 3,0 m einhalten. Wird die Garage als Dachterrasse genutzt, sind mindestens die Dachflächen der erforderlichen Abstandsflächen extensiv zu begrünen. Umwehrungen und Brüstungen der Dachterrassen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig. Eine blickdichte Ausführung von Brüstungen und Umwehrungen ist unzulässig. Eine Überdachung der Dachterrasse ist ausgeschlossen.

7.8 Carport
Die Errichtung von Carports ist nur als Holz-, Holz/Metall- oder Metallkonstruktion mit Flachdach zulässig. Als Dacheindeckung ist Edelstahlblech, transparente Stegplatte (keine Wellenoptik) oder eine extensive Dachbegrünung zulässig.
Mit den Carports muss von der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mind. 1,0 m eingehalten werden. Um ordnungsgemäße Sichtverhältnisse zu gewährleisten und aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist eine seitliche Verschalung erst nach 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind alle Arten von Zäunen (keine blickdiche Ausführung) mit Ausnahme von Mauern und Stacheldraht - mit einer max. Höhe von 1,20 m (davon 0,20 m Sockel) zulässig.
Zusammenhängende Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie in Material, Höhe und Farbe aufeinander abgestimmt sind. Maschendrahtzaun ist nur in entsprechender Ein- und Hinterpflanzung aus Sträuchern „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach" zulässig.
Alternativ kann auch eine Einfriedung mit Hecken erfolgen.

9. Bauverbotszone / Sichtdreiecke
Der Bereich der Bauverbotszone (15,0 m bzw. 10,0 m Abstand zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ERH 25) ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Blickbereiche sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Dies gilt auch für verfahrensfreie bauliche Anlagen wenn diese Höhe überschritten wird.

10. Stützmauern und Geländemodellierung
Sind Stützmauern zur Hangabsicherung erforderlich, so sind diese auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.
Stützmauern sind nicht höher als 0,80 m zulässig.
Notwendige Stützmauern sind ausschließlich als Gabionen oder Natursteinmauern auf max. 0,30 m Betonsockel (aus L-Steinen) zu errichten.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

11.1 Bodenversiegelung
Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten.
Zufahrten, Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Privatwege sind aus ökologischen Gründen in versickerungsfähiger Bauweise (z.B. offenporiges Pflaster, Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen in Verbindung mit einem entsprechenden Unterbau) zu erstellen.
Sämtliches auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Beseitigung kann entweder über eine oberflächige Versickerung (gemäß TRENGW) oder durch Einleitung in die Grundstücksentwässerungsanlage erfolgen. Die Ableitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke oder auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig.

11.2 Schutz des Oberbodens
Der Oberboden ist so zu schützen, dass er jederzeit zur Anlage von Vegetationsflächen verwendet werden kann. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschieben und zur Wiederverwendung separat zu lagern.

11.3 Niederschlagswasser
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen auf den Grundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Zisternen, zurückgehalten werden. Das Fassungsvermögen dieser Einrichtungen sollte min. 40 l pro m² projizierte Dachfläche betragen.

11.4 Drainwasser und Drainagen
Drainwasser darf nicht in den Kanal eingeleitet werden. Es muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. mit Sickerschächten) in den Untergrund zurückgeführt werden.
Werden bei der Bebauung Drainagen zerstört, so sind diese wieder ordnungsgemäß herzustellen.

11.5 Pflanzgebot siehe „Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach"
Die Pflanzenauswahl soll sich an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren. Es sind, unter Berücksichtigung der jeweils spezifischen Standortbedingungen, Arten zu verwenden, welche sich für eine naturnahe Pflanzung eignen. Deshalb ist eine Pflanzenauswahl gemäß Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach verbindlich.
Je 300 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer Laub- bzw. Obstbaum gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach zu pflanzen, artentsprechend zu pflegen, dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
Für das festgesetzte Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung) sind Pflanzungen gemäß der Pflanz- und Artenliste der Stadt Herzogenaurach auszuführen. Es sind Pflanzen gemäß Punkt 2 „Laubbäume für den Gartenbereich", Punkt 4 „Obstbäume" sowie Punkt 6 „Sträucher für Landschaftspflege / Ausgleichsflächen / Ortseingrünung" zu verwenden.
Hecken sind mindestens 2-reihig anzulegen.

11.6 Gestaltung der privaten Grundstücksflächen
Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Terrassen, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Flächenhafte Kies-/Schotter-/Splittschüttungen oder ähnliche Beläge und Bodenabdeckungen sind auf Vegetationsflächen unzulässig.

11.7 Wandbegrünung
Sofern architektonische Belange nicht entgegen stehen, sind fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,50 m, insbesondere auch Garagenwände, mit einer Wandbegrünung zu versehen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse an Lebensraum und Kletterhilfen sind zu berücksichtigen.

12. Luftreinhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Geltungsbereich ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen, Klär- und Industriegasen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1-3a, 5, 6-9 und 11-12 der 1. BImSchV (Steinkohle, Braunkohlenbriketts, Torfbriketts, Heizöl EL, Koksofengas u.a.) zum Betrieb von Feuerungsanlagen ausgeschlossen.
Stückiges naturbelassenes Holz gem. Nr. 4, Presslinge aus naturbelassenem Holz gem. Nr. 5a und Gase der öffentlichen Gasversorgung gem. Nr. 10 sowie sonstige nachwachsende Rohstoffe gem. Nr. 13 (1. BImSchV), soweit diese die Anforderungen nach Abs. 5 der 1. BImSchV einhalten, sind als Brennstoff zulässig.

Allgemeiner Hinweis zu dem Bauleitplanverfahren / zu den Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB überlagert in Teilflächen den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 18 "Hammerbach". Die bestehenden Festsetzungen treten in diesen Teilbereichen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach § 13b BauGB ersetzt.

Hinweise

1. Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Gestaltungsmerkmale für die Errichtung von Dachgauben und Dacheinschnitten vom 11. Mai 1990.

2. Ermittlung der Kfz-Stellplätze und Errichtung von Garagen und Carports
Hierfür gilt die Satzung der Stadt Herzogenaurach über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellplätzen sowie deren Ein- und Ausfahrten (Stellplatzsatzung- StS) vom 30. März 2009.

3. Sicherheitseinrichtungen
Sicherheitseinrichtungen wie z. B. Ausleuchtung des Grundstücks, Kriminalprävention usw. sind so zu installieren, dass für die Allgemeinheit keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen.
Beleuchtungen sind so anzuordnen, dass für die umliegenden Bereiche keine Blendgefahr besteht. Dies gilt auch für die Blendung von Fahrzeuglenkern.

4. Energieversorgung / Klimaschutz
Regenerative Energienutzung und die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Ein geringerer Energiebedarf der zu errichtenden Gebäude über gesetzliche Standards / Vorschriften hinaus ist anzustreben.

Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen zur Strom- und Wärmeerzeugung aus Sonnenenergie (zur Warmwasser- und Eigenstromversorgung mit Speicher) mithilfe von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen wird im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die Stadt für die Neubebauung verpflichtend geregelt, für die Bestandsbebauung erfolgt dies als Empfehlung.

Sofern im Zusammenhang eines Bauvorhabens Kfz- und Fahrrad-Stellplätze errichtet werden, wird empfohlen, eine angemessene Anzahl derart zu gestalten, dass sie den Anforderungen für E-Mobilität genügen.

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind Erdwärmesonden am Standort grundsätzlich möglich, die maximale Bohrtiefe liegt je nach Höhenlage des Bohransatzpunktes bis zu 60,0 m (s. auch www.lfu.bayern.de). Die Estherienschichten im tieferen Untergrund dürfen 10,0 m tief angebohrt, aber nicht durchgebohrt werden.
Es wird auf die Anzeige- und ggf. Erlaubnispflicht bei der Ausführung von Anlagen zur Nutzung von Erdwärme (wie z. B. Erdwärmekollektoren, Erdsonden oder Grundwasserwärmepumpen) beim Landratsamt Erlangen-Höchstadt hingewiesen.

5. Wasserwirtschaft / Altlasten
Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, so ist dies der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
Bauarbeiten sind bodenschonend vorzunehmen. Die Vorgaben zum besonderen Schutz des Mutterbodens und zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.
Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise Boden gefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o.ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.
Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

6. Immissionsschutz
Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:
Immissionsort im Allgemeinen Wohngebiet:
tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 40 dB(A)
Immissionsort im Dorfgebiet / Mischgebiet:
tags (6.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A); nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A)

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Auf die bauliche Gestaltung von haustechnischen Anlagen und den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft und auf den Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)" vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 wird hingewiesen.

7. Bodendenkmäler / Bodenfunde
Archäologische Bodenfunde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Steingeräte, Scherben, Knochen), welche während der Bauarbeiten aufgefunden werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

8. Leitungsrecht für Versorgungsleitungen und Schutzabstände
Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerke sind bei Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten. Bei Gehölzpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der FGSV zu beachten.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

9. Fluglärm
Mit Beeinträchtigungen durch den regulären Flugbetrieb auf dem Verkehrslandeplatz Herzogenaurach ist zu rechnen.

10. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen
Auf mögliche Beeinträchtigungen (Lärm, Staub, Geruch) durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen in räumlicher Nähe wird hingewiesen.

Satzung

für den Bebauungsplan
Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet",
nach §13b BauGB der Stadt Herzogenaurach

Die Stadt Herzogenaurach erlässt aufgrund

- §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

für den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach §13b BauGB in der Fassung vom __._____ 2020 folgende Satzung:

§ 1
Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet" nach §13b BauGB wird beschlossen.

§ 2
Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach §13b BauGB besteht aus dem Planblatt mit einem Textteil und örtlichen Bauvorschriften.

§ 3
Der Bebauungsplan – einschließlich der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften – wird mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

§ 4
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Verfahrenshinweise

Aufstellung (§ 13b BauGB)
Die Aufstellung gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach §13b BauGB wurde in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 16. Oktober 2018 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 9. November 2018 bis einschließlich 23. November 2018 stattgefunden.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Der Planungs- und Umweltausschusses hat in seiner Sitzung vom _____ 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen.
Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom _____ 2020 bis einschließlich _____ 2020 durchgeführt.
Die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurde am _____ 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ 2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Mit Schreiben vom _____ 2020 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Stadt Herzogenaurach hat mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom _____ 2020 den Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach §13b BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Herzogenaurach, den ___. _____ 2020

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

Rechtskraft (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Bebauungsplan Nr. 69 „Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet", nach §13b BauGB wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ____vom _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und § 214 Abs. 2 a BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Herzogenaurach, den _____

Dr. German Hacker
Erster Bürgermeister

herzo
STADT HERZOGENAURACH

Fassung: 15. Mai 2020

Bebauungsplan
Nr. 69 "Erweiterung Hammerbach Nord - Wohngebiet",
nach § 13b BauGB

Planfertigervermerk	Datum	
aufgestellt lt. Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom	16. Oktober 2018	
bearbeitet	Mai 2020	Hr. Geier Fr. Strater
gezeichnet	Mai 2020	Hr. Geier